RELAZIONE DI STIMA LOTTO 4

La sottoscritta Arch. Maria Toninello, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Padova al n. 788 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1.218, ricevuto l'incarico in data **04.03.2026, G. E. Dott.ssa Alessandra Pasqualetto per la stima del LOTTO 4**, dopo aver esaminato attentamente i documenti depositati, assunto informazioni presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Cittadella (PD), dopo aver rinnovato le risultanze catastali e ipotecarie, dopo accurata indagine al fine di pervenire al più probabile valore odierno di mercato del terreno pignorato, rispondendo con puntualità e diligenza ad ogni punto del Quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, dimette la seguente RELAZIONE TECNICA.

Corrispondenza degli elementi identificativi

L'indirizzo riportato nei documenti è : VIA TOFANA DI ROZES n. 46 CITTADELLA (PD), che corrisponde al Terreno, sul quale insistono i fabbricati
Comune di cittadella
C.F. Foglio 28 mapp. 480 sub 3 cat. A/2 e sub 5 cat. D/8
proprietà superficiaria di

Nell'**atto di pignoramento** immobiliare depositato il 3.04.2023, si sottopone a esecuzione forzata oltre anche detto terreno
censito catastalmente :

Comune di cittadella
C.T. Foglio 28 mapp. 480 di are 25.25 ENTE ERBANO

Nell' istanza di vendita si richiamano gli stessi elementi identificativi dell'atto di pignoramento.

Nella nota di trascrizione del 5.04.2023 n. 5 Eep. 1335/2023 RG 3549 RP 2569 sono elencati i beni coincidenti con l'atto di pignoramento.

Sopralluoghi

Il primo sopralluogo si è svolto all'esterno della proprietà per l'individuazione dei luoghi in data 2 febbraio 2024 ;
Un secondo sopralluogo nel mese di agosto, si è reso necessario a seguito dell'incarico assegnato per la stima del terreno.

Descrizione

Vedi allegate foto 1 – 2 – 3 – 4
(relative all'edificio proprietà superficiaria di)

Il terreno in oggetto è ubicato nella zona nord di Cittadella e precisamente in zona Residenziale nelle vicinanze della Strada Statale SS47 e la SR53.

Eretto nell'area soprastante il terreno, recintato e chiuso da cancelli, c'è un ampio edificio con prevalente destinazione commerciale D/8 e una parte residenziale A/2 (ex casa del custode), disabitato, a quanto mi è stato riferito, da circa 15 anni.

Il fabbricato soprastante il terreno è stato costruito negli anni '80, per la realizzazione di
A - magazzini ad uso commerciale
al piano terra di circa mq. 770,
primo piano di circa mq. 1.000
ai piani sottostrada di circa mq. 2.000 al S1 e di circa mq. 470 al S2.
B - Alloggio del custode sviluppato in due piani T – 1 di circa mq. 290.

Risultanze Catastali

Visura del 31.08.2026 n. T361173
Comune di Cittadella
Catasto Terreni
Fg. 28 mapp. 480 ENTE URBANO di are 25 centiare 25
proprietà per la quota di ½ ciascuno di

Variazioni Catastali

Visura del 31.08.2026 n. T361173 (All. 6)
Comune di Cittadella
Catasto Terreni
Area di enti urbani e promiscui dal 5.03.2003
Fg. 28 mapp. 480 ENTE URBANO di are 25.25

PER IL DIRITTO SUPERFICIARIO

Situazione degli intestati dal 17.05.1978
proprietà di superficie per la quota di 1/1 fino al 14.02.1991

Atto del Notaio Gallo di Cittadella del 17.05.1978 Rep. 11306 registrazione n. 955 del 1.06.1978

Tipo mappale del 26.10.1990 Pratica n. 74905 n. 6166.1/1990
nella variazione sono stati soppressi :
fg. 28 mapp.li 58 – 413 – 414 – 422 – 423 – 441 – 481.

Area di enti urbani e promiscui dal 14.02.1991
Fg. 28 mapp. 480 ENTE URBANO di are 14.70

Tipo mappale del 14.02.1991 TM 33235.4987.87 n. 87.1/1991
nella variazione sono stati soppressi :
fg. 28 mapp.li 478- 479 – 482.

Situazione dell'unità immobiliare dal 26.07.1979
Fg. 28 mapp. 480 SEM – IRR – ARB di are 09.20
FRAZIONAMENTO del 26.07.1979 n. 1420 sono stati variati i seguenti immobili:
fg. 28 mapp.li 423 - 481.

Situazione degli intestati dal 26.07.1979
utilista della superficie fino al 26.10.1990

Atto del Notaio Gallo di Cittadella del 17.05.1978 Rep. 11306 registrazione Vol. 3 n. 1187 del 08.08.1979

Situazione degli intestati dal 19.05.1977
proprietà per la quota di ½ ciascuno di

Atto del Notaio Gallo di Cittadella del 17.05.1978 Rep. 9771 registrazione vol. n. 105 del 07.06.1977.

Risultanze Catastali (edificio)

Visura del 31.08.2026 n. T360265
Comune di Cittadella
Catasto Fabbricati
Fg. 28 mapp. 480 sub 3 Cat. A/2 Classe 3 Cons. 9 vani Rendita 1.324,71 euro
Fg. 28 mapp. 480 sub 5 Cat. D/8 Rendita 15.683,00 euro
Proprietà dell'area per la quota di ½ ciascuno di

proprietà superficiaria per la quota di 1/1

Variazioni Catastali (unità residenziale)

Visura del 31.08.2026 n. T360265 (All. 13)
Comune di Cittadella via Galilei 5 piano T - 1
Catasto Fabbricati mapp. 480 sub 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 14.07.2015
Variazione identificativi per allineamento mappe
CANCELLAZIONE SEZIONE n. 77/2015 (ex foglio B/18)
Mappali terreni correlati
Codice Comune C743 Foglio 28 Particella 480

L'INTESTAZIONE ALLA DATA DELLA RICHIESTA DERIVA DAI SEGUENTI ATTI :

Situazione degli intestati dal 01.12.2020
COMPRAVENDITA
Atto Notaio Mottola Luciano Federico del 01.12.2020 Rep. 7248 registrazione volume 1T n. 89294
Proprietà dell'area per la quota di ½ ciascuno di

proprietà superficiaria per la quota di 1/1

Situazione degli intestati dal 01.12.2020
COMPRAVENDITA
Atto Notaio Mottola Luciano Federico di Milano del 01.12.2020
Nota presentata con Modello Unico n. 7753.1/2020 Reparto PI di Bassano del Grappa in atti dal 22.12.2020
proprietà per la quota di 1/1

Situazione degli intestati dal 14.07.2015
COMPRAVENDITA
Atto Notaio Busani Angelo sede Milano del 13.05.2014 Rep. 28520
TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Nota presentata con Modello Unico n. 2774.3/2014
proprietà superficiaria per la quota di 1/1

Variazioni Catastali (unità commerciale)

Visura del 31.08.2026 n. T360551 (All. 14)
Comune di Cittadella via Tofana di Rozes n. 9 Piano S1 – T – S2 - 1
Catasto Fabbricati mapp. 480 sub 5

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.11.2019
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
del 18.11.2019 n. 176973.1/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 14.07.2015
Variazione identificativi per allineamento mappe
CANCELLAZIONE SEZIONE n. 77/2015 (ex foglio B/18)
Mappali terreni correlati
Codice Comune C743 Foglio 28 Particella 480

L'INTESTAZIONE ALLA DATA DELLA RICHIESTA DERIVA DAI SEGUENTI ATTI :

Situazione degli intestati dal 01.12.2020
COMPRAVENDITA
Atto Notaio Mottola Luciano Federico del 01.12.2020 Rep. 7248 registrazione volume 1T n. 89294
Proprietà dell'area per la quota di ½ ciascuno di

proprietà superficiaria per la quota di 1/1

Situazione degli intestati dal 01.12.2020
COMPRAVENDITA
Atto Notaio Mottola Luciano Federico di Milano del 01.12.2020 Nota presentata con Modello Unico n. 7753.1/2020 Reparto PI di Bassano del Grappa in atti dal 22.12.2020
proprietà per la quota di 1/1

Situazione degli intestati dal 14.07.2015
Atto Notaio Busani Angelo sede Milano del 13.05.2014 Rep. 28520
TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Nota presentata con Modello Unico n. 2774.3/2014
proprietà superficiaria per la quota di 1/1

Provenienza

COMPRAVENDITA datata 1 dicembre 2020 Notaio Mottola Lucano Federico di Milano Rep. 7248/3650 Trascritto presso Bassano del Grappa il 22.12.2020 al n. 7753 di formalità a favore di

per i diritti di piena proprietà

per i diritti di piena proprietà.

NOTA

Nella nota di trascrizione risultano erroneamente indicati i diritti di piena proprietà anziché i diritti della proprietà superficiaria.

IN PRECEDENZA
Il terreno era stato acquistato nel 1977 da proprietari ciascuno di ½ di piena proprietà. Atto Notaio Gallo di Cittadella del 19.05.1977 Rep. n. 9771.

Indagine Urbanistica

COMUNE DI CITTADELLA
Piano Regolatore Generale
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (PATI) dell'ALTA PADOVANA approvato il 27.05.2009 e successive varianti.

L'area ricadente in Catasto Fabbricati
SEZ. UNICA FOGLIO 28 MAPPALE 480
ha la seguente destinazione urbanistica :

ZONA B/2 RESIDENZIALE DEI BORGHI

Normata dall'Art. 120 delle NTO E
parte ZONA AREE ATTREZZATURE A PARCO e per il gioco e lo sport
Normata dall'Art. 130 delle NTO

P.A.I. Delibera n. 3 del 9.11.2012
ZONA DI ATTENZIONE
Normata dagli Artt. 26-53 delle NTO.

La scrivente ha sentito il Dirigente dell'Ufficio Tecnico di Cittadella (che non è stato o meglio non può essere in grado di fare previsioni sul punto) per un eventuale cambio di destinazione d'uso dell'immobile Sovrastante e sottostante il terreno (con diritto superficiario) da commerciale a residenziale, secondo le previsioni di piano.
La zona nella quale è ubicato il terreno è ZONA B/2 a carattere prevalentemente residenziale : la tipologia residenziale ha più commerciabilità rispetto al commerciale.
Il cambio di destinazione d'uso (operazione urbanistica che trasformerebbe la parte di D/8 in residenziale) deve essere richiesta formalmente, in possesso del titolo edilizio adatto per i lavori e, se ritenuto possibile, eventualmente **concesso dall'Amministrazione Comunale.**

Confini e ubicazione

Confini del terreno (cfr. All. 5) : a nord mapp.li 370 – 57 – 53, a est mapp.li 440 – 559, a sud strada d'accesso, a ovest mapp. 424.

Occupazione

Libero, l'edificio soprastante è disabitato da circa 15 anni.

Trascrizioni e Iscrizioni

Ispezione ipotecaria n. T8269 rinnovata il 4.09.2026 (All. 15)

COMPRAVENDITA datata 1 dicembre 2020 Notaio Mottola Lucano Federico di Milano Rep. 7248/3650 Trascritto presso Bassano del Grappa il 22.12.2020 al n. 7753 di formalità a favore di

per i diritti di piena proprietà

contro

per i diritti di piena proprietà.

NOTA

Nella nota di trascrizione risultano erroneamente indicati i diritti di piena proprietà anziché i diritti della proprietà superficiaria.

TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE

Atto Notaio Angelo Busani di Milano del 13.05.2014 Rep. 28520 trascritto a Bassano del Grappa il 19.05.2014 al n. 2774 di formalità

ha trasferito la sede da a In data 16.12.2008 la società è stata incorporata dalla (atto non trascritto).

COMPRAVENDITA

Atto Notaio Maffei Nicola di San Martino di Lupari del 1.08.2005 Rep. 108534/22092 trascritto a Bassano del Grappa il 4.08.2025 al n. 5919 di formalità
a favore

per i diritti di 1/1 di piena proprietà superficiaria

contro

per i diritti di piena proprietà superficiaria.

COMPRAVENDITA
Atto Notaio Maffei Nicola di San Martino di Lupari del 1.08.2005 Rep. 108533/22091 trascritto a Bassano del Grappa il 4.08.2005 al n. 5918 di formalità
a favore
per i diritti di piena proprietà superficiaria
contro
per i diritti di 1/1 di piena proprietà superficiaria.

TRASFORMAZIONE SOCIALE
Atto Notaio Maffei Nicola di San Martino di Lupari del 27.11.2000 Rep. 82288 trascritto a Bassano del Grappa il 14.12.2000 al n. 7632 di formalità la società
ha mutato la propria ragione e denominazione sociale in

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Atto Notaio Maffei Nicola di San Martino di Lupari del 15.12.1998 Rep. 71404 trascritto a Bassano del Grappa il 18.12.1998 al n. 7287 di formalità la società
ha mutato la propria denominazione sociale in
.

COSTITUZIONE DRITTO DI SUPERFICIE Scrittura privata
Atto Notaio Lino Gallo di Cittadella del 26.07.1979 Rep. 13266 trascritto a Bassano del Grappa il 11.08.1979 al n. 3122 di formalità la società
per i diritti di ½ ciascuno di
per i diritti di piena proprietà superficiaria
per i diritti di piena proprietà superficiaria

COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE N. 4403 del 28.07.2009
Notaio Maffei Nicola del 23.07.2009 Rep. 121900/28956
A favore e -
contro

Colpisce i beni oggetto del pignoramento:
ANNOTAZIONE DI INEFFICACIA RELATIVA N. 91 del 5.02.2016
nei confronti di
ANNOTAZIONE DI INEFFICACIA RELATIVA N. 206 del 22.02.2017
nei confronti di

IPOTECA GIUDIZIALE N. 414 del 12.03.2010
derivante da decreto ingiuntivo P.U. Tribunale di Padova Rep. 2540/2010 del 9.03.2010
A favore
contro
per euro di cui per capitale.
Colpisce tutti i beni del pignoramento, senza restrizione.

IPOTECA GIUDIZIALE N. 479 del 22.03.2010
derivante da decreto ingiuntivo P.U. Tribunale di Padova Rep. 2538/2010 del 19.03.2010
A favore
contro

per euro di cui per capitale.
Colpisce tutti i beni del pignoramento, senza restrizione.

IPOTECA GIUDIZIALE N. 706 del 26.04.2010
derivante da decreto ingiuntivo P.U. Tribunale di Padova Rep. 2983/2010 del 22.04.2010
A favore
contro

per euro di cui per capitale. Colpisce tutti i beni del pignoramento, senza restrizione.

IPOTECA N. 758 del 7.06.2016 R.P. 758 R.G. 4541
Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD SPA sede Milano Rep. 1209/7716 del 3.06.2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.
Contro
A favore contro
per euro di cui per capitale.
Colpisce i seguenti beni :
Comune di Cittadella Catasto Fabbricati
Sez. Urbana Fg. 29 mapp. 158
sub 5 cat. A/2 vani 11 unità residenziale.

ISCRIZIONE IPOTECA N. 72 del 19.01.2018 R.P. 72 R.G. 681
Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede Roma Rep. 1971/7718 del 16.01.2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.
A favore contro
per euro di cui per capitale.
Colpisce i seguenti beni :
Comune di Cittadella Catasto Fabbricati
- Sez. Urbana Fg. 29 mapp. 158

PIGNORAMENTO REP. N. 1335 del 5.04.2023 R.P. 2569 R.G. 3549
Pubblico Ufficiale U. G. Rep. 1335/2023 del 23.03.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
A favore
contro

Colpisce tutti i beni del pignoramento, senza restrizione.

ANNOTAZINE n. 1025 del 31.072023 RESTRIZIONE BENI

Valore commerciale

UBICAZIONE , Cittadella a nord zona Borghi ;
ORIENTAMENTO , esposizione principale dell'edificio a sud ;
TIPOLOGIA , il solo terreno (con sovrastante edificio) ;
URBANISTICA , Zona B2 Residenziale nei Borghi ;
OCCUPAZIONE , libero (con diritto superficiario a favore di).

La scrivente ha effettuato, come di consueto, un'indagine presso le agenzie di zona, per avere un confronto reale con gli attuali prezzi di mercato sul VENDUTO confrontando le tipologie commerciali con caratteristiche similari.

Nel caso specifico, è molto rara nel privato, la vendita della proprietà del terreno separata dalla proprietà dall'edificio sul quale è edificata: più facile che questo accada nell'edilizia popolare (PEEP).

Nel caso dei Piani di Edilizia Economica Popolare (PEEP), nel quale il Comune stipula una apposita Convenzione, il terreno resta di proprietà del Comune e viene concesso all'acquirente per un periodo stabilito, il diritto di superficie.
Alla scadenza del termine di durata del diritto di superficie, il fabbricato diviene proprietà del Comune, salvo il possibile rinnovo a pagamento di un nuovo corrispettivo :
oppure il Comune ha la facoltà di cedere anche l'area trasformando la proprietà superficiaria in proprietà illimitata, rimuovendo i vincoli di commerciabilità previsti dalla Convenzione (RISCATTO).

Esistono, nel caso dei PEEP, citati in Convenzione, dei vincoli di commerciabilità, **come esistono nel caso in oggetto, delle forti limitazioni di commerciabilità, che costituiscono dei vincoli di fatto.**

Da informazioni acquisite presso Agenzie Immobiliari di zona (incluso Treviso), che conoscono l'immobile (inteso come edificio eretto sul terreno da valutare) essendo sul mercato da tempo, l'intero valore del costruito incluso il terreno si aggira intorno a 550.000,00 /600.000,00.

NOTA : Le Agenzie Immobiliari che ho interpellato, hanno sempre trattato l'immobile da vendere, come piena proprietà di terreno + edificato sopra e sottostante, ignorando che di fatto vi fosse il diritto superficiario separato dalla proprietà dell'area, tanto che mi è stato riferito che in una agenzia in particolare (della quale su richiesta sono autorizzata a fornire i contatti) si era arrivati alla stesura di un preliminare, per scoprire dal notaio che doveva predisporre l'atto, che esisteva questa separazione che ha fatto saltare la compravendita.

CALCOLO CON VALORE IMU

Le compravendite del solo terreno, con diritto superficiario sono rare, per non dire inesistenti nella zona dove è ubicato l'immobile pignorato (le agenzie interpellate non hanno saputo fornire esempi di transazioni con queste caratteristiche), pertanto la scrivente, per avere un **valore oggettivo di valutazione** ritiene utile prendere in considerazione il VALORE IMU.
Da sottolineare che l'acquisto del solo terreno in questo specifico caso è penalizzante commercialmente (ad esclusione dei soggetti interessati).

Delibera valori IMU del Comune di Cittadella nel 2016 (ultimo dato disponibile)

Valore minimo 180,00 mq/euro

Rivalutazione ISTAT del 22 % (valore tabellare)

Mq. 2.525 x 180 mq/euro = 454.500,00 euro

454.500,00 x 22 % = 99.990,00

454.500 + 99.990,00 = 554.490

Il valore ottenuto si riferisce ad un terreno libero.

**Pertanto si ritiene di ridurre il valore del 30% inquanto il terreno è gravato da un fabbricato con diritto superficiario a favore di un soggetto terzo.

Adeguamenti e correzioni

Adeguamento per

**RIDUZIONE PER IL GRAVAME	- 30%
*ASSENZA DI GARANZIA	- 15%

*Si applica la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto pari al 15%.

TOTALE ADEGUAMENTI – 45 %

554.490,00 – 249.520,50 (- 45 %) = 304.969,50

arrotondato a 305.000,00 eu**ro**

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA

305.000,00 (trecentocinquemila) euro

04.09.2026 Arch. Maria Toninello